

LUNDGRENŠ

Svendborg Kommune
Teknik- og Erhvervsudvalget

Sendt via e-mail til: flemming.madsen@svendborg.dk
per.nykjaer.jensen@svendborg.dk

Sagsnr.: 69638
shi@lundgrens.dk
Tlf.: +452929 0393
9. oktober 2020

MATR.NR. 110I NYBY BY, BREGNINGE - SVENDBORG KOMMUNES VARSEL OM § 14-FORBUD

Ydunshave ApS, som ejer matr.nr. 110i, Nyby By, Bregninge beliggende Ydunshave 10, Svendborg 5700, har anmodet om min bistand i forbindelse med, at Svendborg Kommune skulle påtænke at udstede et påbud efter planlovens § 14 over for min klients byggeprojekt på ejendommen.

Som det er nærmere uddybet og begrundet i det følgende, er det min vurdering, at Svendborg Kommune i det foreliggende tilfælde er afskåret fra at udstede et § 14-forbud,

- idet min klient med henvisning til sagens forløb har en berettiget forventning om at kunne gennemføre byggeprojektet, og
- idet kommunen under alle omstændigheder er afskåret fra at udstede et § 14-forbud efter passivitetsbetragtninger.

Ovennævnte forhold bør således – hver for sig og tilsammen – føre til, at kommunen undlader at gå videre med udstedelse af § 14-forbuddet.

Hvis forbuddet på trods heraf udstedes, vil min klient risikere et større, tocifret milliontab, hvorfor jeg ser mig nødsaget til at tage forbehold for min klients retsstilling, herunder at rejse et sådant erstatningskrav.

Min klient deltager imidlertid meget gerne i en dialog om en praktisk løsning, som kunne omfatte en kombination af kompensation og tilretning af byggeprojektet.

1. BAGGRUND

Min klient har igennem længere tid været i dialog med Svendborg Kommune om opførelse af 38 rækkehuse på ejendommen.

I dette forløb har min klient tilpasset sit projekt efter kommunens anvisninger, idet kommunen herved har stillet i udsigt, at der meget snart ville kunne opnås byggetilladelse.

Efter det oplyste er baggrunden for § 14-forbuddet at Svendborg Kommune er blevet opmærksom på, at nabomatriklerne er blevet bebygget i uoverensstemmelse med lokalplan nr. 566 "for et boligområde ved Grønnedal og Badstuen, Tåsinge", nemlig i et område, som er udlagt til en grøn kile, og at det derfor nu er svært at tilvejebringe de i lokalplanen forudsatte grønne friarealer.

Dette forhold blev Svendborg Kommune første gang gjort opmærksom på ultimo 2019 efter henvendelse fra naboejendommene i området, jf. Svendborg Kommunes brev af 16. december 2019. Svendborg Kommune har således i brevet refereret en naboindsigelse om, at ændringer i byggeprojektet hvad angår det fælles friareal (den grønne kile) var påkrævet. Svendborg Kommune angav i denne sammenhæng, at man var i dialog med min klient i forhold til at afsætte den nærmere afgrænsning af det fælles friareal på matr.nr. 110f. På trods heraf skulle det være netop dette forhold, som nu pludselig skulle få Svendborg Kommune til at ville udstede et § 14-forbud.

2. PASSIVITET

Det er bredt anerkendt i teori og praksis, at en kommune kan fortabe retten til at nedlægge et § 14-forbud ved passivitet, jf. hertil MAD1997.1134NKN, hvor Naturklagenævnet tilsidesatte et § 14-forbud, idet nævnet lagde vægt på, at kommunen havde haft viden om den påtænkte anvendelse af et areal i mere end seks måneder, før muligheden for at skride ind omtales for de implicerede, og der herefter gik yderligere fire måneder, før kommunen nedlagde forbuddet.

I nærværende sag har kommunen haft kendskab til mulige komplikationer ved min klients byggeprojekt i hvert fald siden december 2019 – og dermed længere tid end i den refererede afgørelse – hvorfor Svendborg Kommune tilsvarende må antages at have fortabt muligheden for at nedlægge et § 14-forbud ved passivitet.

3. BERRETTIGEDE FORVENTNINGER

Hertil kommer, at kommunen og min klient indtil for ganske kort tid siden har ført konkrete drøftelser om tilpasninger til projektet, og min klient forventede, at der inden for få dage ville kunne udstedes byggetilladelse.

Det gælder som et generelt princip, at forvaltningen skal inddrage hensynet til borgerens berettigede forventninger i konkrete forvaltningsakter, herunder påtænkte afgørelser om udstedelse af § 14-forbud som det i sagen foreliggende. Dette forventningsprincip er udtryk for, at borgerne skal kunne handle i tillid til forvaltningens udsagn og handlemåde.

Udover den nævnte passivitet, har Svendborg Kommune således også ved sine handlinger givet min klient det indtryk, at en byggetilladelsen var nært forestående, og min klient har berettiget indrettet sig i tillid hertil, hvilket yderligere understøtter, at Svendborg Kommune har fortabt muligheden for at nedlægge et § 14-forbud i den foreliggende sag.

Med venlig hilsen
Lundgrens Advokatpartnerselskab

Søren Hilbert
Advokat og partner

